



ESPECIAL TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Provedor manda fazer inquérito à avaliação de casas

Contribuintes queixam-se do aumento excessivo do IMI e da falta de rigor nas avaliações. Alfredo de Sousa averigua.

Lígia Simões

ligia.simoese@economico.pt

A preocupação dos contribuintes portugueses com a avaliação geral dos prédios urbanos, em curso, levou o Provedor de Justiça a determinar a realização de um inquérito para apurar as deficiências da reforma da tributação do património. Alfredo José de Sousa justifica com o aumento de queixas junto da Provedoria desde o início do ano passado. Aumento excessivo do valor patrimonial (VPT) dos imóveis e do imposto a pagar, “alegada falta de rigor” das avaliações e “custos exagerados” das segundas avaliações são as principais críticas apontadas pelos contribuintes nas queixas analisadas pela Provedoria.

“Em meados de 2012, eram já muitas as vozes que davam conta de diversos motivos de descontentamento com o processo de avaliação geral. Foi assim que entendi determinar a abertura de outro processo, destinado a conhecer o estado, a evolução e os resultados do processo de avaliação geral em curso”, revelou ontem o Provedor de Justiça no Observatório da Fiscalidade Portuguesa subordinado ao tema da “Tributação do Património Imobiliário”, promovido pelo Diário Económico, pela Associação Fiscal Portuguesa e pela da Ordem dos Técnicos de Contas (OTOC).

Alfredo José de Sousa adianta que “o relatório final vai ser entregue ao secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, após a análise da informação recolhida no inquérito efectuado junto de todas as direcções de finanças, contendo dados relativos a todos os serviços de finanças do país”. Em causa está o número de prédios já avaliados, bem como de reclamações e de pedidos de segunda avaliação e respectiva decisão. A iniciativa de Alfredo de Sousa surge numa altura em que dispararam as queixas apresentadas pelos contribuintes junto da Provedoria ao nível da tributação do património.

Num primeiro olhar sobre os dados obtidos, Alfredo de Sousa destaca os pontos positivos: foram avaliados quase 90% dos cerca de cinco milhões de prédios objecto da avaliação geral. E a criação de um mecanismo ‘ad hoc’ de correcção de erros das avaliações a pedido dos contribuintes (com os elemen-



Manuel Porto
Professor Catedrático de Direito

“O IMI está no limites dos limites (...) Para evitar problemas de equidade, este responsável aponta que a única solução é “este imposto ser muito baixo.”



Carlos Lobo
Ex-secretário de Estado dos Assuntos Fiscais

“O IMI, ao nível dos prédios urbanos, deveria assentar no princípio do benefício e passar a ser uma contribuição especial para os custos de suporte urbanístico”.



Vasco Valdez
Antigo secretário de Estado dos Assuntos Fiscais

O fiscalista defende que a fórmula de cálculo do valor patrimonial tributário “tem de ser monitorizada”, para “não gerar injustiças”.



José Maria Pires
Subdirector geral da AT

O responsável fiscal afirmou que os municípios “devem encontrar outras fontes de financiamento”, que não apenas o IMI.

tos de prova apresentados, é oficialmente dado sem efeito a ficha de avaliação com erros, sendo gerada nova notificação ao interessado com os elementos corrigidos) permitiu uma redução dos pedidos de segunda avaliação, uma “maior celeridade” na conclusão da operação de avaliação geral e “uma redução significativa dos custos da operação, quer para o Estado, quer para os contribuintes”.

Apelo a maior diálogo

No relacionamento com o Ministério das Finanças, o Provedor de Justiça dá conta de “um aumento de dificuldades de diálogo com o secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, em lugar de troca de informação frutuosa”. E lança a crítica a Paulo Núnico: “pauta-se pelo silêncio ou respostas lacónicas, o que contrasta com a disponibilidade para o diálogo por parte dos serviços da AT”, apelando a que no futuro possa assistir-se a “uma participação activa em discussões que resultem em benefício do próprio contribuinte”.

O bastonário da OTOC, Domingues de Azevedo, levanta ainda outro tipo de questões como a justificação da existência do IMI, visto que as pessoas já pagam IMT quando compram a casa “e depois vão pagar mais este imposto”. A este respeito, o ex-secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, Carlos Lobo, defende que os impostos sobre o património “assentam numa óptica de equivalência e não de capacidade contributiva”. Pelo que, defende, o IMI ao nível dos prédios urbanos “deveria assentar no princípio do benefício e passar a ser uma contribuição especial para os custos de suporte urbanístico”. Carlos Lobo recorda que as assembleias municipais, quando aprovam as taxas de IMI, “não estão a pensar numa lógica de suporte urbanístico”. E conclui que com base na actual justificação do IMI, baseada na capacidade contributiva, “não existem limites, só o confisco”.

Também Manuel Lopes Porto, membro da Comissão que prepara a última Reforma Fiscal (dos anos 80) deixa o alerta: “O IMI está no limite dos limites”. Para evitar problemas de equidade, este responsável aponta que “a única solução é este imposto ser muito baixo”. ■



Reforma do IMI

Valor do metro quadrado de construção devia ser reduzido.

Paula Cravina de Sousa

paula.cravina@economico.pt

Dez anos depois de a reforma do IMI ter sido implementada deve fazer-se um balanço da reforma para perceber se cumpriu os objectivos e as alterações que devem ser feitas. Uma das sugestões é a redução do valor do metro quadrado, que poderia fazer baixar o valor do IMI.

Recorde-se que o IMI foi implementado no final de 2003 - com Manuela Ferreira Leite como ministra das Finanças de Durão Barroso - e veio substituir a Contribuição Autárquica. Para Vasco Valdez, secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, na altura, a reforma “veio introduzir

objectividade” à fórmula de cálculo do valor patrimonial tributário (VPT). No entanto, o fiscalista alertou para a necessidade de acompanhar regularmente a fórmula. “Tem de se sentir a realidade: determinada zona pode ser hoje muito valorizada, mas não o ser daqui a uns anos, gerando injustiças”, exemplificou. “Se a fórmula é rígida, tem de ser monitorizada”, afirmou.

Mas Vasco Valdez foi mais longe e sugeriu que o valor do metro quadrado no cálculo do IMI, que actualmente é de 603 euros, já deveria ter descido. “O valor de mercado tem descido e aquele é o valor sobre o qual os factores vão pesar”, explicou. Também o bastonário da ordem dos Técnicos Oficiais de Contas (OTOC), Domingues de Azevedo, defendeu que

PONTOS-CHAVE

O Provedor de Justiça considera positivo que já tenham sido avaliados 90% dos cerca de cinco milhões de prédios que foram objecto da avaliação geral.

O valor de construção por metro quadrado para efeito de avaliação do IMI é de 603 euros. Os especialistas defendem que o montante devia ser revisto.

O imposto do selo aplicado às casas de luxo está a suscitar dúvidas em termos de "justiça" e "eventual desconformidade com a Constituição".



Paula Nunes

A avaliação geral do património imobiliário foi ontem discutida no Museu do Oriente e mereceu as críticas do Provedor de Justiça que procedeu à abertura dos trabalhos.

Imposto do Selo sobre casas de luxo gera dúvidas

Imposto sobre prédios com rendas congeladas e casas de valor inferior a um milhão gera dúvidas.

Lígia Simões

ligia.simoes@economico.pt

O imposto do selo (IS) aplicado às casas de luxo acima de um milhão de euros, para efeitos de IMI, que começou a ser aplicado no último trimestre de 2012 também está a merecer a atenção do Provedor de Justiça. Alfredo José de Sousa, através de queixas recebidas, pediu esclarecimentos junto do secretário de Estado dos Assuntos Fiscais (SEAF), Paulo Nuncio, a um conjunto de questões. Pretende ver esclarecido, por exemplo, por que é que muitos dos prédios que se encontram arrendados, com rendas congeladas, não foram excluídos do âmbito de incidência do imposto? Em causa está uma taxa de 1% sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT), passando um imóvel nesta situação a ser tributado em IMI e em imposto do selo.

"Sendo do conhecimento geral que os rendimentos destes contribuintes são já muitas vezes insuficientes para fazerem face aos encargos quer com a manutenção e conservação dos mesmos, quer com o IMI, atendendo ao princípio da capacidade contributiva, quais os motivos pelos quais estes prédios não foram excluídos do âmbito de incidência do imposto?", questionou o Provedor de Justiça no ofício enviado a Paulo Nuncio e que, diz, aguarda resposta do governante. Os proprietários partilham destas preocupações e defendem que este será mais um custo dificilmente suportável pelos senhores. A Associação Lisbonense de Proprietários defendeu mesmo a inconstitucionalidade da norma.

Este imposto entrou em vigor em Outubro de 2012 e foi já aplicado no ano passado, a uma taxa de 0,8% para os prédios que ainda não haviam sido reavaliados e de 0,5% para os que tivessem o VPT actualizado. A partir de 2013, aplicar-se-á uma taxa única de 1%, pelo que um imóvel de um milhão de euros pagará dez mil euros de selo, a que acresce o IMI - supondo que o município aplica a taxa máxima, de 0,5%, serão, no total, 15 mil euros anuais.

O Provedor de Justiça explica que "não obstante se trate de norma publicada há quase seis meses", só recentemente iniciou a audição prévia ao secretário de Estado dos Assuntos Fiscais. "Isto porque, quis começar por sistematizar os pontos fulcrais das preocupações reveladas pelas diversas queixas que recebi sobre o assunto,

bem como porque procurei, entretanto, junto da AT, obter alguns dados estatísticos que me permitissem enquadrar melhor a questão", afirma Alfredo de Sousa. Já também conta que não tendo obtido esses dados, entendeu, ainda assim, avançar com a audição daquele membro do Governo, justificando com "a abrangência e gravidade de algumas das questões suscitadas pelos cidadãos". Estas queixas, diz, questionam a medida quer em termos de "justiça" como também de "eventual desconformidade com a Constituição".

O IS sobre imóveis considerados de luxo está, pois, a ser um pesadelo para alguns contribuintes. Em causa estão também outras questões, suscitadas ao Provedor de Justiça, como o facto de muitos donos de casas com VPT abaixo de um milhão de euros estarem a ser notificados para pagar o imposto, uma vez que as Finanças consideram o valor total do prédio e não o de cada apartamento.

Isto porque, em muitos prédios anteriores a 1948 - ano da instituição do regime de propriedade horizontal -, os registos oficiais estão desactualizados, sem que haja diferentes fracções imputadas aos respectivos proprietários, pelo que as notificações estão a seguir pelo valor total do prédio e os proprietários estão a ser apunhalados de surpresa. A Associação Lisbonense de Proprietários já alertou que "quem tenha 100 fracções de 900 mil euros não paga o imposto, mas já paga quem viva num prédio antigo em que a propriedade horizontal ainda não esteja definida". ■ com P.C.S.



Como se explica que a AT tenha optado, relativamente a este novo imposto, por considerar o valor total do prédio, não obstante sejam emitidas notas de cobrança individualizadas?

Alfredo José de Sousa
Provedor de Justiça

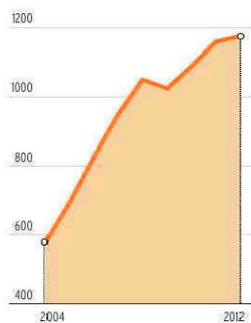
deve ser actualizada

aquele montante deveria ser reduzido: "justifica-se o valor de 603 euros?", questionou.

Por sua vez, o subdirector da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) para a área da justiça tributária e aduaneira, José Maria Pires, também alertou para a necessidade de se fazer um balanço. O responsável da AT defendeu a necessidade de os municípios alterarem a dependência no financiamento com as receitas do IMI. Este imposto é mesmo a principal fonte de receita dos municípios. "É necessário ponderar se o financiamento, com base na riqueza imobiliária, é o adequado para as autarquias". É que, desta forma, "os municípios terão tendência para desenvolver essa riqueza". Por outro lado, José Maria Pires destacou ainda

RECEITAS DO IMI

As receitas do IMI têm subido ao longo dos anos, à excepção de 2009, primeiro ano de recessão.



Fonte: Ministério das Finanças

que "os municípios devem ter a consciência de que são eles que financiam o seu município e as obras que ali se fazem". A par deste redimensionamento do peso do IMI como fonte de receita para as autarquias, o responsável fiscal declarou ainda considerar importante reflectir sobre "se a receita de IMI teve o comportamento esperado com a reforma, já que o princípio inicial era de equidade e neutralidade fiscais, de forma a garantir a redistribuição da receita" (ver gráfico).

Quanto ao IMT - imposto pago aquando da compra de casa -, o presidente da Associação Fiscal Portuguesa, Rogério M. Fernandes Ferreira, sugeriu uma revisão dos incentivos e benefícios, que poderiam contribuir para baixar a taxa. ■

ESPECIAL TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

ENTREVISTA DOMINGUES DE AZEVEDO Bastonário da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas

“Avaliação surge no pior momento para os contribuintes”

Domingues de Azevedo defende que a cláusula de salvaguarda no IMI deveria ser aplicada progressivamente, sob pena de ter um efeito muito negativo nas famílias.

Paula Cravina de Sousa
e Lígia Simões

paula.cravina@economico.pt

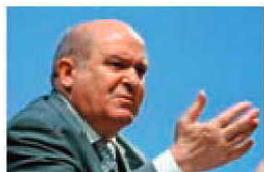
O bastonário da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas (OTOC), Domingues de Azevedo discorda da forma como correu a avaliação geral do património realizada pelas Finanças durante todo o ano passado e até final de Março deste ano e que abrangue cerca de cinco milhões de casas. O responsável alerta para a possibilidade de existência de injustiças e erros nas avaliações de que os contribuintes se podem aperceber demasiado tarde.

Este foi o momento certo para se fazer a avaliação geral do património? Foi bem conduzida?

A forma como ocorreu esta avaliação geral, não merece nem pode merecer a minha concordância. Desde logo, pelos pressupostos eleitos para a determinação do valor, correndo-se sérios riscos de se estar a tributar realidades virtuais e não a realidade objectiva dos prédios a que se destina. O acto de avaliação geral já se encontrava previsto no CIMI, mas previa que os contribuintes titulares de prédios apresentassem uma declaração nos competentes serviços de Finanças, onde descrevessem aqueles prédios. Ora, o caminho seguido nesta avaliação, não seguiu esse processo, dispensando aquela declaração e procedendo à avaliação com base nos elementos constantes das matrizes e nas informações enviadas pelas câmaras municipais. Aqui, em minha opinião, reside o grave erro de concepção deste processo.

Porquê?

Por diversas razões, mas as mais importantes relacionam-se com a eventualidade dos prédios não corresponderem já às informações que constam dos seus processos nas respectivas autarquias, e, consequentemente os valores a que se chega na avaliação não terem correspondência efectiva com o prédio que se pretende tributar. Como consequência, por falta do cuidado necessário, existem valores atribuídos completamente errados de que os contribuintes, porque é matéria específica, nem sempre se apercebem. A valoração como áreas privativas de áreas acessórias ou adjacentes, desvirtua completamente os valores sobre que incide a colecta, criando obrigações fantasma que os contribuintes, se não reagirem no prazo de trinta



Existem valores atribuídos completamente errados de que os contribuintes, porque é matéria específica, nem sempre se apercebem.

Sou favorável à extinção desse imposto [IMT]. Mas não é isso que vai fazer mudar as coisas e animar a construção civil.

Considero que o Tribunal Constitucional foi brando.

O facto de a Contribuição Extraordinária de Solidariedade não ter sido considerada inconstitucional surpreendeu-me. Esperava que fosse tomada outra posição.

dias, a contar da notificação do novo valor atribuído ao prédio terão que pagar.

Mas este foi o momento certo para fazer a avaliação?

Quanto à oportunidade desta avaliação geral, não obstante a sua previsão legal, ela surge no pior momento para os contribuintes, na medida em que em que se pede aos cidadãos um hercúleo esforço fiscal para o reequilíbrio das contas públicas, mais o acréscimo deste valor, em nada ajuda à alavancagem do consumo interno e com ele, necessariamente, da própria economia.

Há casos em que as liquidações ainda não reflectem as novas avaliações. Os contribuintes terão de pagar a mais e fazer acertos em Novembro. Estas situações poderão agravar o orçamento familiar dos contribuintes?

A forma de pagamento do IMI não sofreu alterações. Até agora, quando o imposto fosse superior a 500 euros, o valor era dividido em duas prestações, sendo uma paga no mês de Abril e outra no mês de Setembro. Com as novas regras, quando o valor é inferior a 500 euros, mas superior a 250, é pago de duas vezes. Quando o montante for superior àquele valor então será pago em três prestações, sendo uma em Abril, outra em Julho e outra em Outubro. Por isso, não descortinamos agravamento do orçamento dos contribuintes, mas antes a sua dilação por um período superior ao que anteriormente estava em vigor.

A cláusula de salvaguarda deveria ter ido mais além e haver aumentos mais fasedados?

O funcionamento da cláusula de salvaguarda, da maneira como foi concebida, pode gerar algumas dificuldades de gestão financeira, na medida em que a sua aplicação só se verificará em dois anos, isto é nos anos de 2013 e 2014. Uma aplicação progressiva daquela cláusula constituir-se-ia como um elemento preponderante para evitar os efeitos do aumento do imposto sobre o património e com menor efeito negativo nos orçamentos das famílias.

É favorável à extinção do IMT?

Em princípio sou favorável à extinção do IMT, porque o que há actualmente é uma dupla tributação sobre uma mesma realidade que é o património. Por isso sou favorável à extinção

desse imposto. Mas não é isso que vai fazer mudar as coisas e animar a construção civil. As pessoas preferem não gastar do que investir porque, neste momento, há o medo de poderem perder aquilo que têm. Se o objectivo é dinamizar a construção, então devia começar-se pela recuperação de imóveis, com incentivos à reabilitação urbana para arrendar para fins habitacionais, mas também para o comércio.

Como viu o chumbo pelo Tribunal Constitucional às quatro medidas?

Considero que o Tribunal Constitucional foi brando. O termo brando também significa que teve consciência quanto à possibilidade de uma crise política. Mas surpreendeu, na verdade, porque há algumas coisas que são excessivas e poderiam ser tomadas outras opções. Particularmente, sobre a taxa de solidariedade aplicada sobre os rendimentos mais elevados. Isso deixou-me particularmente surpreendido.

E a Contribuição Extraordinária de Solidariedade?

O facto de a CES não ter sido considerada inconstitucional surpreendeu-me. Esperava que fosse tomada outra posição. A tentativa de tratar de forma igualitária fiscalmente os contribuintes trabalhadores e os reformados é de 'per se' como iniciativa, um factor de injustiça tributária. A tributação centra-se nos rendimentos e não na realidade objectiva dos cidadãos. Um contribuinte entre os 30 e os 50 não tem o mesmo tipo de despesa que tem um reformado, que tem muito mais despesas de saúde, por exemplo. Se há realidades diferentes, há que haver enquadramentos fiscais diferentes também. Além disso, as reformas, independentemente da sua sustentabilidade, disseram às pessoas que iam ter determinada situação no final da vida e estes contribuintes construíram toda a sua vida com base numa expectativa. Agora chegaram à recta final e são confrontados com situações que alteram todo este quadro, são situações muito complexas. E os Governos não têm o direito de reestruturar obrigatoriamente a vida destas pessoas. Quando o Governo mexe nas reformas das pessoas tem de ser mesmo o último recurso. E eu pergunto porque não altera as parcerias público-privadas. Se há outras opções elas têm de ser analisadas. ■





Fotos: Paula Nunes



Quando é que se pode pagar o IMI?

A avaliação das casas trará alguma confusão nos valores a pagar. Há contribuintes que ainda vão pagar um valor igual ao do ano passado, apesar de a casa já ter sido avaliada.

Paula Cravina de Sousa
paula.cravina@economico.pt

Este ano, muitas famílias com casa próprias vão ter de fazer um esforço orçamental adicional para pagar o IMI. É que o processo de avaliação geral ditou o aumento do imposto para a maioria das famílias. Saiba o que muda e quais os novos prazos para pagar o imposto.

Tudo vai depender de os novos valores já estarem ou não inscritos na matriz. Se não estiverem, estes contribuintes vão ainda pagar o imposto igual ao do ano passado. As Finanças publicaram um entendimento destinado aos contribuintes cujo valor patrimonial tributário não esteja ainda inscrito na matriz. Estes contribuintes terão de pagar o IMI em Abril, com base nos valores do ano anterior até que a sua situação seja actualizada. E, nestes casos, terá de ser feito o acerto relativo ao imposto a pagar. Assim, se o IMI pago for superior ao que é devido, o imposto pago em excesso será reembolsado de imediato. Mas se, quando a avaliação estiver concluída, o contribuinte tiver de pagar mais, o acerto será feito em Novembro. E se o imposto a pagar for inferior a 500 euros, elimina-se a prestação de Julho.

1 QUAIS OS PRAZOS DE PAGAMENTO DO IMI?

Este ano os prazos mudaram. Se o imposto for inferior a 250 euros mantém-se o mês de Abril para pagamento. Mas se o valor variar entre os 250 e os 500 euros os meses válidos para cumprir as obrigações fiscais passam a ser Abril e Novembro. Já se o imposto for superior a 500 euros, o contribuinte poderá pagar em três prestações: Abril, Julho e Novembro. Os novos prazos foram concebidos para dar mais tempo aos contribuintes para pagarem, devido ao aumento de imposto.

2 TODOS OS CONTRIBUINTES VÃO PAGAR MAIS IMI DEPOIS DA AVALIAÇÃO?

Não. A avaliação pode fazer com que o valor patrimonial tributário da casa desça.

3 TODOS OS CONTRIBUINTES VÃO PAGAR UM VALOR DIFERENTE DOS PAGOS NO ANO PASSADO?

Não. Só foram avaliadas as casas que ainda não o tinham sido ao abrigo das regras do IMI, que entraram em vigor no final de 2003. A avaliação teve como objecto 4,9 milhões de imóveis. Os contribuintes que tiveram a casa avaliada já deverão ter recebido em casa uma carta das Finanças com os novos valores.

4 QUANDO DECORREU A AVALIAÇÃO?

A avaliação foi feita durante o ano passado e deverá ter sido concluída em Março deste ano.

5 E QUEM TEVE A CASA AVALIADA ESTE ANO JÁ TERÁ DE PAGAR O NOVO VALOR DO IMI?

6 HAVERÁ ALGUMA PROTECÇÃO PARA AS MAIORES SUBIDAS DE IMI?

Sim. Este ano e em 2014 há mecanismos travão para suavizar o aumento. Assim, os aumentos não podem ser superiores a 75 euros ou a um terço da diferença entre o IMI pago em 2012 (relativo a 2011) e o IMI devido, já com os novos valores resultantes da avaliação. Há que ter em conta que vale o maior destes dois montantes. Só quem recebe até 4.898 euros terá como limite os 75 euros. Em 2015 deixa de haver esta cláusula de salvaguarda e os contribuintes sentirão na sua plenitude o aumento do IMI.

7 QUE PRÉDIOS ESTÃO ISENTOS DO IMI?

Ficam isentos de imposto, durante três anos, os contribuintes que tenham comprado casa com um Valor Patrimonial Tributário de 125 mil euros e com rendimentos inferiores a 153,3 mil euros.

8 EXISTE OUTRO TIPO DE ISENÇÃO PARA CONTRIBUINTES COM RENDIMENTOS BAIXOS?

Sim. Ficam isentos de imposto os contribuintes com rendimentos anuais até 14.630 euros e em que o valor patrimonial tributário da casa seja inferior a 66,5 mil euros. O valor do rendimento é válido para o rendimento bruto do contribuinte e do agregado familiar. ■